



*TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO*

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.N. 62/2023**

AVVISO DI **TERZA VENDITA** DI BENI IMMOBILI

Il Dott. Paolo Panzeri, Notaio in Galbiate, delegato con ordinanza ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecco, alle operazioni di vendita dei beni immobili pignorati da EVOLVE SPV S.R.L. con atto notificato al soggetto esecutato in data 28 marzo 2023 e trascritto a LECCO in data 27 aprile 2023 ai nn. 6116/4568;

**RENDE NOTO**

**che gli immobili possono essere visionati contattando il custode giudiziario AVV. BASSO MATTEO ai seguenti recapiti: telefono: 0341363503; email: avv.matteobasso@libero.it;**

**A V V I S A**

che presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, Via Roma n. 34 -Lecco- procederà alla:

**VENDITA SENZA INCANTO: 18 giugno 2025 alle ore 09:00 e seg.;**

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Prezzo base del LOTTO UNICO Euro 71.662,50

offerta efficace a partire da Euro 53.746,88

(non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base, tenuto conto delle avvertenze infra citate)

Offerte in aumento in caso di gara Euro 1.000,00

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Proprietà Piena

In Comune Amministrativo di VERDERIO (LC), Sezione INFERIORE, Via dei



Municipi n. 21, nel fabbricato eretto sul mappale 50 ente urbano di C.T. di mq. 6.700, appartamento composto, così come relazionato dall'esperto stimatore, da ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, camera e bagno al piano primo, collegato tramite scala interna a porzione di sottotetto di proprietà di terzi e quindi non oggetto di vendita, in cui si trovano due locali utilizzati come bagno e camera, come meglio di seguito precisato; identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Sezione INF - Foglio 2

\* **mappale 50 sub. 4**, Via Dei Tre Re n. 40, piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 2, vani 5, sup. cat. totale mq. 105, totale escluse aree scoperte mq. 105, R.C. Euro 581,01

PRECISAZIONI CATASTALI:

- il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato in Via dei Municipi n. 21 e non in Via dei Tre Re n. 40, come risultante dalla banca dati catastale;

- con variazione territoriale del 4 febbraio 2014 n. 2/2015, in atti dal 29 ottobre 2015, Legge Regionale 6/2014, il mappale 50 sub. 4 proveniente dal Comune di Verderio Inferiore L755 è stato trasferito al Comune di Verderio Sezione INF M337A; successivamente con variazione del 6 novembre 2015 n. 14/2015 il predetto mappale è stato trasferito al Foglio INF/2, sezione INF, per variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati.

Confini: proprietà di terzi, prospetto su enti comuni, vano scala comune e di nuovo prospetto su enti comuni.

All'unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di compartecipazione agli spazi ed enti comuni condominiali, ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.



Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia: l'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha dichiarato che il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antecedente al 1<sup>a</sup> settembre 1967.

L'esperto stimatore ha dichiarato altresì che il predetto fabbricato è stato successivamente oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi-autorizzativi, rilasciati dal Comune di Verderio Inferiore:

- concessione edilizia pratica edilizia n. 11/84, rilasciata in data 28 luglio 1984, per sistemazione interna ed alla copertura;
- autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria rilasciata in data 9 agosto 1984, per rifacimento solai in legno di sottotetto con solette in laterocemento;
- concessione edilizia pratica edilizia n. 20/85, rilasciata in data 3 ottobre 1985, per varianti interne al fabbricato (variante alla concessione edilizia 11/84) e costruzione di centrale termica;
- concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 48, progressivo 0626227809, rilasciata in data 17 gennaio 1991, per la costruzione di piscina;
- concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 54, progressivo 0754060103, rilasciata in data 17 gennaio 1991, per la costruzione di fabbricato ad uso locale di sgombero.

L'esperto stimatore, con successiva integrazione, ha precisato che nei fascicoli messi a disposizione dal Comune di Verderio non è stato reperito alcun documento relativo all'agibilità.

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità a livello edilizio:

- diversa distribuzione degli spazi interni: nel locale cucina sono stati realizzati dei nuovi tavolati creando così un nuovo locale ripostiglio ed un disimpegno d'ingresso;



nel locale soggiorno sono stati demoliti i tavolati rappresentati sulla scheda catastale; il locale soggiorno è stato collegato tramite scala interna al piano sottotetto di proprietà di terzi;

- modifica dei prospetti: una finestra della camera è stata murata; le portefinestre del locale cucina sono state ridimensionate e trasformate in finestre;
- aumento della superficie dell'appartamento mediante il collegamento con il piano sottotetto di proprietà di terzi, nel quale sono stati ricavati un bagno ed una camera;
- modifica del locale comune adibito a centrale termica.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante:

- la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in difformità alla concessione edilizia 20/85;
- il ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione della scala interna che conduce al sottotetto di proprietà di terzi e la realizzazione di conseguenti opere accessorie;

il tutto con un costo quantificato dall'esperto stimatore in circa Euro 6.600,00.

L'esperto stimatore ha rilevato, a livello catastale, oltre a quanto sopra riportato anche l'errata indicazione dell'indirizzo in banca dati.

Le suddette difformità sono regolarizzabili, a cura e spese del futuro aggiudicatario, mediante l'aggiornamento della scheda catastale, con un costo quantificato dall'esperto stimatore in Euro 1.500,00.

L'esperto stimatore ha rilevato inoltre l'esistenza di una piscina insistente sul mappale 50 di C.T., per la quale sarà necessario verificare l'avvenuta predisposizione dell'accatastamento.

Infine ha segnalato la necessità di predisporre l'elaborato planimetrico per



l'individuazione delle parti comuni nonché le tabelle millesimali; il tutto da eseguirsi a cura e spese del futuro aggiudicatario, unitamente agli altri condomini.

Si fa avvertenza che ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 il futuro aggiudicatario, solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro il termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

L'esperto stimatore ha dichiarato che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, secondo il vigente PGT, ricade in zona A1 ville e insediamenti rurali di valore storico (art. 44 nta).

L'immobile si vende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, gli accessori, ragioni ed azioni, senza garanzia specifica della conformità degli impianti esistenti, eventuali servitù attive e passive, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice redatto in data 25 febbraio 2000 n. 18492/6460 di repertorio Dott. Antonio Marsala, Notaio in Sesto San Giovanni, registrato a Monza il 7 marzo 2000 al n. 001115 serie 2V e trascritto Lecco il 7 marzo 2000 ai nn. 2984/1897.

Si dà atto che l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in forza di contratto di locazione in data 1<sup>a</sup> giugno 2020, registrato a Lecco il 14 luglio 2020 al n. 002601 serie 3T, per la durata di otto anni a decorrere dal 1<sup>a</sup> giugno 2020. Il canone di locazione annuo è pari ad euro 2.400,00.

Ai sensi dell'art. 2923 cod. civ. il suddetto contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva fino alla scadenza del 1<sup>a</sup> giugno 2032.

Il tutto salvo errore, e come meglio specificato nel titolo di acquisto della parte debitrice nonché nella perizia allegata agli atti solo con riferimento ai beni immobili



oggetto del presente avviso.

Si fa avvertenza al futuro aggiudicatario che la partecipazione all'asta presuppone l'attenta lettura della perizia ed un aggiornamento dei dati con il custode giudiziario relativamente a eventuali contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ed all'importo delle spese condominiali insolute, per le quali si evidenzia che ai sensi dell'art.63, secondo comma disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento di contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si evidenzia inoltre che nel caso di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare si potrà procedere alla liberazione dell'immobile soltanto a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. La liberazione avverrà a cura del custode, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

Il giorno 18 giugno 2025 alle ore 09:00, presso la sala aste dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, sita in Lecco, via Roma n. 34, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

Nel caso di presentazione di più offerte, il delegato darà inizio alla gara alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti presenti, le cui offerte siano ritenute validamente formulate.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti.

La gara verrà dichiarata conclusa se nel tempo massimo di due minuti non verranno effettuate offerte in aumento rispetto all'ultima offerta validamente formulata.

Per quanto riguarda le offerte (singolarmente proposte o all'esito della gara) si



precisa che saranno così considerate:

**1) OFFERTE INEFFICACI:**

- a) saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine **DELLE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili;
- b) saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita;
- c) saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità indicate dal presente avviso di vendita;
- d) saranno dichiarate inefficaci le offerte formulate da soggetti giuridici, sprovviste dei documenti comprovanti il potere di firma e di rappresentanza dei soggetti firmatari;

**2) OFFERTA UNICA:**

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il Notaio delegato non farà luogo alla vendita e rimetterà gli atti al Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti;
- c) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base dell'immobile, come indicato nel presente avviso di vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione, il Notaio Delegato fa luogo alla vendita, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice affinché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio



Delegato è stato autorizzato a sospendere l'aggiudicazione ed a rimettere gli atti al Giudice perché adottati i provvedimenti opportuni;

### **3) PLURALITA' DI OFFERTE:**

a) qualora siano presentate più offerte, il Notaio Delegato invita **in ogni caso** alla gara gli offerenti, aggiudicando a favore del miglior offerente, purché l'ultimo prezzo offerto dopo la gara sia pari o superiore al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita; Se **tuttavia l'ultimo prezzo offerto dopo la gara è ancora inferiore al prezzo base**, il Notaio Delegato procederà nel seguente modo:

a1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti sulle predette istanze;

a2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore del miglior offerente risultante dalla gara, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice **a sospendere l'aggiudicazione**;

b) in caso di **mancata partecipazione alla gara**, aggiudicherà a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta, purché la stessa sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, sempre sul presupposto che l'offerta sia pari o superiore al prezzo base determinato nell'avviso di vendita; **in mancanza di tale presupposto**, il Notaio delegato procederà nel seguente modo:

b1) se sono state depositate istanze di assegnazione, non fa luogo alla vendita e rimette gli atti al Giudice per gli opportuni provvedimenti relativi alle predette istanze;





b2) se non sono state depositate istanze di assegnazione, il Notaio delegato procede con la vendita a favore dell'offerente che abbia formulato miglior offerta o che abbia depositato la stessa per primo rispetto ad altri che abbiano parimenti offerto, a meno che ritenga opportuno, sulla base di elementi concreti acquisiti, rimettere gli atti al Giudice perché valuti la convenienza di disporre la vendita con incanto; in tal caso il Notaio delegato è stato autorizzato dal Giudice a **sospendere l'aggiudicazione**.

### **MODALITA' PER PRESENTARE OFFERTE D'ACQUISTO**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

In base alle disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà redigere offerta irrevocabile d'acquisto (il modello potrà essere reperito sul sito [www.associazionenotailecco.it](http://www.associazionenotailecco.it)), in carta bollata da Euro 16,00 contenente:

a).1 **se l'offerente è una persona fisica**: le generalità dell'offerente (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato, l'indicazione dello stato personale (libero, coniugato e in tal caso regime patrimoniale scelto dai coniugi) e di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario; provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale, del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario e dell'eventuale estratto per riassunto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale, se coniugato.

a).2 **se l'offerente è una persona giuridica**: denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese della provincia di appartenenza, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data



fissata per la vendita dei beni immobili; generalità del legale rappresentante (Cognome, Nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico), provvedendo altresì ad allegare copia della carta identità in corso di validità, del codice fiscale e del permesso di soggiorno se cittadino extracomunitario di quest'ultimo; l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali); dichiarazione di residenza o elezione di domicilio come meglio infra precisato; l'indicazione di un recapito email ai fini delle comunicazioni che gli dovranno essere inviate dagli organi della procedura o dal creditore fondiario.

#### Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio

L'offerente, sia persona fisica che persona giuridica, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel comune di Lecco o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Lecco.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente oppure tramite avvocato munito di procura speciale notarile.

b) l'indicazione del numero della presente procedura esecutiva nonché nel caso di più lotti, l'indicazione del lotto per il quale intende formulare valida offerta. Qualora i lotti posti in vendita abbiano ad oggetto immobili con caratteristiche simili (es. box) si potrà formulare una cosiddetta "offerta a cascata" ossia un'unica offerta per più lotti, dichiarando di volerne acquistare soltanto uno con il relativo ordine di preferenza. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi base differenti la cauzione



dovrà essere calcolata sul lotto con il valore più alto;

c) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'indicazione se intenda avvalersi della agevolazione fiscale per la prima casa;

e) l'indicazione se intenda richiedere concordemente al creditore ipotecario o pignoratizio, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, l'assunzione del debito ex art. 508 c.p.c. con le garanzie ad esso inerenti e conseguente liberazione del debitore.

Alla sopra citata dichiarazione dovrà essere allegato, perché l'offerta sia efficace **assegno circolare non trasferibile intestato all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco** a titolo di CAUZIONE, che dovrà essere di importo **non inferiore al decimo del prezzo offerto**, con la precisazione che dovrà essere allegato un assegno per ciascun lotto per il quale si intende formulare valida offerta, **IL TUTTO da depositare IN BUSTA CHIUSA, all'esterno della quale nulla dovrà essere annotato a cura dell'offerente, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO PRECEDENTE** a quello fissato per la vendita senza incanto dei beni immobili **presso gli uffici dell'Associazione Notarile di Lecco, in via Roma n. 28 - settimo piano - a Lecco. L'OFFERTA È IRREVOCABILE**, salvo che il Notaio delegato ordini l'incanto, oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Tutte le spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, compresi i compensi spettanti al Notaio delegato per le attività di cui all'art.591-bis, secondo comma, n.11, come previsto dal D.M. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario stesso, il quale dovrà, entro 120 giorni



dall'aggiudicazione, in base a quanto dettato dall'art.41, quarto comma del d.lgs. 1/09/93 n.385, versare direttamente al creditore munito di privilegio fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e nello stesso termine dovrà versare, nella modalità che verrà comunicata dall'Associazione Notarile, l'eventuale residuo (dedotta la cauzione già versata) nonché l'ulteriore somma, nella misura quantificata dal Notaio delegato, a titolo di fondo spese necessario al fine del trasferimento dei beni.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione ai sensi del IV comma dell'art. 585 c.p.c., in relazione agli obblighi previsti dall'articolo 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

**Si fa avvertenza che in caso di mancato pagamento del saldo prezzo o in caso di mancata sottoscrizione della predetta dichiarazione, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario inadempiente, per cui verrà trattenuta la cauzione a titolo di multa nonché, con decreto, potrà condannarlo al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto, comprensivo della cauzione confiscata, e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.**

#### **AVVERTENZE**

*Il presente avviso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con delega al Notaio e della relazione di stima in formato privacy, nonché il nominativo ed il recapito telefonico del custode giudiziario, saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e su uno dei siti internet di cui all'art. 490 comma 2 c.p.c.. Tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate, in base alla delega conferita, come sopra*



citata, dallo scrivente Notaio delegato, presso la sede dell'Associazione Notarile della Provincia di Lecco. Per informazioni sulla vendita ci si può rivolgere all'Associazione Notarile della Provincia di Lecco, mentre maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto esecutato, potranno essere fornite dalla Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lecco a chiunque ve ne abbia interesse, come disposto dall'art. 570 c.p.c.

Atto redatto a Lecco, lì 19 febbraio 2025

FIRMATO DIGITALMENTE

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Paolo Panzeri